Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/953

Antrag

der Abgeordneten Frau Pitz-Savelsberg, Dr. Hesberg, Dr. Kopf, Stiller und Genossen

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes über die Gewährung von Darlehen zur Ablösung von Schweizerfranken-Grundschulden

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Dem Eigentümer eines mit einer Schweizerfranken-Grundschuld im Sinne von Artikel 1 der Vereinbarung vom 23. Februar 1953 über die Regelung der Schweizerfranken-Grundschulden (Bundesgesetzbl. 1954 II S. 538, 539) belasteten Grundstücks kann zur Ablösung der Schweizerfranken-Grundschuld aus Bundesmitteln ein Darlehen bewilligt werden, wenn er mit dem Gläubiger eine Ablösung vereinbart, die dem Grundsatz des Artikels 9 Abs. 1 Satz 2 der Vereinbarung entspricht. Ein solches Darlehen soll insbesondere bewilligt werden, wenn der Wiederaufbau eines zerstörten oder die Wiederherstellung eines beschädigten Grundstückes durch die Ablösung gefördert wird oder gefördert worden ist.

§ 2

Der Bund bedient sich zur Bewilligung und Verwaltung der Darlehen derjenigen Verwaltungsstellen der Länder, denen die Verwaltung der Darlehen für den sozialen Wohnungsbau obliegt. Die Verwaltungskosten trägt der Bund.

§ 3

Die Darlehen sind mit 3 vom Hundert zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Der Zinssatz beträgt höchstens 4 vom Hundert. Wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern, kann der Zinssatz bis auf 0,5 vom Hundert ermäßigt werden. Der Bundesminister der Finanzen kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Ermäßigung des Zinssatzes erlassen; dabei sind die Grundsätze der 2. Berechnungsverordnung zugrunde zu legen. Als Eigenkapital sind mindestens 20 vom Hundert des Darlehensbetrages anzuerkennen.

§ 4

Soweit mit der Zahlung des Darlehensbetrages an den Gläubiger der Schweizerfranken-Grundschuld dieser unter Berücksichtigung von Artikel 4 der Vereinbarung befriedigt ist, geht die Schweizerfranken-Grundschuld auf den Bund über, und zwar unter Umwandlung in eine Grundschuld in Deutscher Mark in Höhe und zu den Bedingungen des gewährten Darlehens.

§ 5

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund der in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigungen erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 6

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1963 in Kraft.

Bonn, den 6. Februar 1963

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Frau Pitz-Savelsberg
Dr. Hesberg
Dr. Kopf
Stiller
Biechele
Bühler
Dr. Burgbacher
Dr. Czaja
Gottesleben
Dr. Dr. h. c. Güde
Dr. Hahn (Heidelberg)
Frau Jacobi (Marl)
Katzer
Frau Klee
Leonhard
Müller (Remscheid)
Müser
Porten
Richarts
Dr. Seffrin
Dr. Wilhelmi

Begründung

A. Allgemeines

In den Jahren zwischen 1880 und 1914 haben Schweizer Kredit- und Versicherungsinstitute umfangreiche, dinglich gesicherte Kredite in Deutschland gegeben. Dabei hat es sich nach den Ausführungen des Reichstagsabgeordneten Blunck um die Anlage von Prämien gehandelt, die den Schweizer Versicherungsgesellschaften aus ihrem Geschäft in Deutschland zugeflossen sind. Die Eintragungen im Grundbuch erfolgten als normale Markhypotheken mit sogenannter Goldmünzklausel, d. h. es war die Rückzahlung in Gold versprochen.

Der Entbindung aller Schuldner von der Rückzahlungsverpflichtung in Gold (Bundesratsbekanntmachung vom 28. September 1914) widersetzte sich die Schweiz; das Deutsche Reich war daher aus politischen Gründen gezwungen, für diese Hypotheken 1920 durch das sogenannte Hauptabkommen mit der Schweiz und 1923 durch das Zusatzabkommen die Umwandlung dieser Schweizer Hypotheken in echte Valutagrundschulden zuzugestehen, obwohl im Reichstag erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Bedenken geltend gemacht worden sind, weil diese Schuldner ungleich schlechter gestellt wurden als alle anderen Goldmarkschuldner, was dann 1925 bei der Aufwertungsgesetzgebung deutlich sichtbar wurde. Als Markhypotheken mit Goldmünzklausel hätten sie nach der Aufwertungsgesetzgebung nur 25 v. H. ihres Nennbetrages erhalten. Als Valutagrundschulden jedoch fielen sie nicht unter die Aufwertungsgesetzgebung und blieben daher in voller Höhe bestehen.

Auch die Währungsreform von 1948 brachte erneut eine sehr erhebliche Benachteiligung dieser Schuldnergruppe mit sich; denn weil die bei RM-Hypotheken übliche Aufteilung der alten Belastung in umgestelltes Recht und Hypothekengewinnabgabe entfiel, sind diesen Schuldnern die umfangreichen Minderungs-, Herabsetzungs- und Erlaßvorschriften entgangen, was besonders deswegen schwer ins Gewicht fällt, weil die belasteten Objekte in höherem Maße von Kriegsschäden betroffen sind. Dazu kommt die Tatsache, daß die LA-Verpflichtungen aus den alten RM-Hypotheken langfristig in 27 Jahren zu tilgen sind, während die Schweizerfranken-Grundschulden nach der in Ausführung des Londoner Schuldenabkommens abgeschlossenen „Züricher Vereinbarung" vom 23. Februar 1953 vom Ende des Jahres 1958 ab in 13 Jahren getilgt werden müssen. Während normalerweise die dinglichen Belastungen und die Lastenausgleichsverpflichtungen eine Anpassung an die Entwicklung der Grundstückswerte erfahren haben, schulden die Eigentümer der mit Schweizerfranken-Grundschulden belasteten Grundstücke den ursprünglichen Nominalbetrag, wobei die Entwicklung des Umrechnungskurses des Schweizerfranken zu einer erheblichen, nämlich 20%igen Mehrbelastung geführt hat. Allerdings bildet nach Artikel 4 der Züricher Vereinbarung im Endergebnis der Verkehrswert des Grundstücks die obere Grenze der Leistung; jedoch wirkt sich diese Begrenzung auf die Höhe der Tilgungsleistungen nicht aus.

Die Belastung der Grundstücke hat sich noch durch folgende Umstände wesentlich erhöht: Im Zeitpunkt der Belastung waren die Grundstücke nach ihrem damaligen Zustand, der wirtschaftlichen Lage in Deutschland und ihren Bodenwerten in der Lage, diese Belastung zu tragen, betrug sie doch durchschnittlich nicht mehr als 50 v. H. der Verkehrswerte von 1914. In den inzwischen vergangenen 5 Jahrzehnten sind die Grundstücke überaltert, entsprechen nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen, sind infolgedessen in ihrem Wert sehr erheblich gesunken, so daß jetzt die Grundstücke weit über dem Verkehrswert überbelastet sind. Mietbindungen und die Zinsverpflichtungen aus diesen Lasten verhinderten bisher Modernisierungen und andere Maßnahmen zur Wiederherstellung der Rentabilität.

Als die Tilgung der Schweizerfranken-Grundschulden im Zusammenhang mit dem Londoner Schuldenabkommen zwischen Vertretern der Gläubiger und Schuldner verhandelt wurde, mußte für diese Frage der bereits feststehende Tilgungsplan nach Artikel 34 Ziff. 6 der Anlage IV zum Londoner Schuldenabkommen zugrunde gelegt werden. Infolgedessen finden sich in Artikel 3 der Züricher Vereinbarung die gleichen Tilgungsvorschriften, d. h. es sind in den ersten 5 Jahren jährlich 3 v. H., in den zweiten 5 Jahren jährlich 8 v. H. und in den folgenden 3 Jahren jährlich 15 v. H. zu leisten, und zwar berechnet nach dem Nennbetrag der Schweizerfranken-Grundschuld.

Es soll nicht verkannt werden, daß diese Tilgungsleistungen entsprechend dem Verhältnis zwischen dem Nennbetrag der Schweizerfranken-Grundschuld und dem Verkehrswert des Grundstücks anzurechnen sind; dies wirkt sich jedoch auf die Höhe der Tilgungsleistungen zunächst nicht aus, lediglich die Dauer der Tilgung verkürzt sich entsprechend. Die Grundstückseigentümer haben also zunächst die effektiv nach dem Nennbetrag berechneten Tilgungsleistungen aufzubringen.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, sind die Eigentümer in diese Lage ohne ihr Zutun und ohne daß es ihnen möglich gewesen wäre, daran irgend etwas zu ändern, geraten. Es ist ihnen in der Regel unmöglich, die Tilgungsraten aus eigener Kraft aufzubringen.

Bei der Mehrzahl der beliehenen Objekte handelt es sich um Mietwohngrundstücke, deren Eigentümer fast durchweg aus dem Mietertrag ihre Lebenshaltungskosten bestreiten müssen. Aus dem Mietertrag können in keinem Fall die Tilgungsraten aufgebracht werden. Dies ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Bestimmung des Zusatzabkommens, daß dem Gläubiger stets mindestens 80 v. H. des Reinertrages als sogenannter laufender Normalzins zustehen. Es liegt auf der Hand, daß bei dem Mißverhältnis zwischen dem Wert der Grundstücke und dem Nennbetrag der Grundschuld die dem Eigentümer verbleibenden 20 v. H. des Reinertrages niemals ausreichen können, um die Tilgungsraten aufzubringen.

Bei dieser Notlage, in die die Eigentümer durch politische Überlegungen in den Jahren 1920 und 1923 und durch die Währungsentwicklung geraten sind, erscheint eine Verpflichtung zur Hilfe durch die öffentliche Hand unabweisbar. Sie ist namentlich auch geboten durch die Verpflichtung zu einer gleichmäßigen Behandlung mit den Schuldnern von Goldmarkverbindlichkeiten mit spezifisch ausländischem Charakter, die nach dem Ausführungsgesetz zum Londoner Schuldenabkommen eine Entschädigung dafür erhalten, daß ihre zunächst im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Hypotheken nachträglich wie 1 : 1 umgestellte behandelt worden sind.

Von den dargelegten Schwierigkeiten sind Grundstücke im Bundesgebiet einschließlich von Berlin (West) betroffen, und zwar am 31. Dezember 1961 in folgendem Umfang:

a) In Berlin (West) sind derzeit 26 Grundstücke mit rd. 9,1 Mio Grundschulden belastet.

b) Im Bundesgebiet sind 152 Grundstücke mit insgesamt rd. 15,5 Mio Grundschulden belastet. Da die Einheitswerte nicht für sämtliche Grundstücke bekannt sind, kann nur festgestellt werden, daß zwischen den Einheitswerten und der Belastung ein starkes Mißverhältnis besteht. Aber die Belastung in Berlin wirkt sich wesentlich drückender aus. Das liegt daran, daß die Schweizer Institute in der Zeit zwischen 1880 und 1914 die Beleihung der damals besonders hochwertigen Reichshauptstadt-Grundstücke bevorzugten, weil kapitalmäßig große Hypothekenbeträge weniger Verwaltungskosten verursachten. Das Aufbringen der Tilgungsleistungen wird in Berlin (West) auch auf noch größere Schwierigkeiten stoßen als im Bundesgebiet. Unter diesen Umständen stellen Hilfsmaßnahmen jeder Art, die den Eigentümern solcher Grundstücke gewährt werden, zugleich eine Hilfe für Berlin dar.

B. Zu den einzelnen Vorschriften des Entwurfs

Zu § 1

Die Vorschrift sieht die Gewährung von Darlehen zum Zwecke der Ablösung von Schweizerfranken-Grundschulden vor. Derartige Ablösungen haben den großen Vorteil, daß sich die Angleichung der Belastung an den Verkehrswert des Grundstücks, wie sie nach Artikel 4 der Züricher Vereinbarung durch Höheranrechnung der Tilgungsraten vorgesehen ist, sofort wesentlich erleichternd auswirkt. Dies findet auch Ausdruck in Artikel 9 Abs. 1 Satz 2 der Züricher Vereinbarung, wonach bei der Festsetzung des Ablösungsbetrages in der Regel von 5/6 des Verkehrswertes auszugehen ist. Umfangreiche Berechnungen, die auf Vergleichen zwischen den Einheitswerten der Grundstücke und dem Nennbetrag der Schweizerfranken-Grundschuld beruhen, führen zu dem Ergebnis, daß im allgemeinen der Realisationswert der Schweizerfranken-Grundschuld bei Grundstücken, die über 90 v. H. beschädigt sind, höchstens bei 20 v. H. der Belastung, bei geringer beschädigten und unbeschädigten Grundstücken höchstens um 30 v. H. der Belastung liegt. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Realisationswert von etwa 25 v. H. des Nennwertes der Schweizerfranken-Grundschuld. Zu diesem Ergebnis kommt die Vertrauensstelle für Goldhypotheken in Zürich aufgrund einer Berechnung von Mietaufkommen. Das Ergebnis wird auch bestätigt durch die Fälle, in denen bisher eine Ablösung erfolgt ist. Selbst die naturgemäß zunächst überhöhten Forderungen der Gläubigerinstitute in Ablösungsfällen liegen im Durchschnitt nicht höher als 25 v. H. des Nennwertes. Diese Ergebnisse dürften jedenfalls für das Gebiet von Berlin (West) zutreffen. Für das Bundesgebiet mag der Realisationswert etwas höher liegen. Wenn man von diesen Realisationswerten ausgeht, dann ergibt sich bei der jetzt in Berlin (West) vorliegenden Belastung von rd. 9,1 Mio Schweizerfranken ein Betrag von 2,3 Mio Schweizerfranken und bei der jetzt im Bundesgebiet noch vorliegenden Belastung von rd. 15,5 Mio Schweizerfranken ein Betrag von 3,9 Mio Schweizerfranken. Von diesem Realisationswert stehen nach den Grundsätzen der Züricher Vereinbarung den Gläubigern 5/6 zu, so daß der gesamte Ablösungsbetrag etwa 2,5 Mio Schweizerfranken betragen dürfte. Dieser Betrag würde jedoch keinesfalls auf einmal oder auch nur in einem kürzeren Zeitraum in Anspruch genommen werden, da sich Ablösungen ihrer Natur nach über einen größeren Zeitraum erstrecken und daher auch für die einzelnen Fälle die erforderlichen Beträge nur nach und nach in Anspruch genommen würden. § 1 des Entwurfs geht von der Vorstellung aus, daß zunächst der Eigentümer mit dem Gläubiger eine Ablösung vereinbaren muß. Diese Vereinbarung muß für den Grundstückseigentümer wirtschaftlich tragbar sein, d. h. für ihn grö-

ßere Vorteile bieten als die laufende Tilgung unter Anrechnung nach Artikel 4 der Züricher Vereinbarung. Dem Gläubiger ist es zuzumuten, für den Vorteil, daß er unverzüglich die gesamte Leistung erhält, einen Nachlaß zu gewähren, der ggf. auch unter $^5/_6$ des Verkehrswertes liegt. Besonders wünschenswert ist eine solche Ablösung dann, wenn dadurch der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung des Grundstücks gefördert wird oder gefördert worden ist; dies bringt Satz 2 zum Ausdruck.

Der Darlehensantrag kann aufgrund einer vorläufigen Ablösungsvereinbarung gestellt werden, da der Grundstückseigentümer sich endgültig zur Ablösung erst verpflichten kann, wenn ihm die Gewährung des Darlehens zugesagt ist.

Zu § 2

Für die Begebung der in Betracht kommenden Mittel bieten sich die mit Beleihungsaufgaben vertrauten Verwaltungsstellen der Länder, denen die Bewilligung der Darlehen für den sozialen Wohnungsbau obliegt, an. Selbstverständlich könnte der Bund auch andere Stellen damit beauftragen.

Zu § 3

Diese Vorschrift enthält den Rahmen für die näheren Bestimmungen, unter denen ein Darlehen zum Zwecke der Ablösung gewährt wird. Es muß vermieden werden, daß der Eigentümer insbesondere eines Ruinengrundstückes wesentlich schlechter gestellt wird, als er jetzt mit Rücksicht auf den gleitenden Zinssatz des Zusatzabkommens von 1923 steht, der 80 v. H. des jeweiligen Reinertrages beträgt. Der Höchstzinssatz auch nach dem Londoner Schuldenabkommen und der Züricher Vereinbarung ist 4 v. H. Dieser kann auch für das Darlehen nicht überschritten werden. Aus den vorstehenden Erwägungen muß er aber herabgesetzt werden können, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern. Der Herabsetzungsantrag wird insbesondere als begründet angesehen werden können, wenn die Mieteinnahmen bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nur eine geringere Verzinsung zulassen. Eine höhere Tilgung als 3 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen wäre für den Grundstückseigentümer nicht tragbar. Sie würde auch dem Zweck widersprechen, die kurzfristige Tilgung der Schweizerfranken-Grundschuld nach Artikel 3 der Züricher Vereinbarung im Wege der Ablösung und Umschuldung zu ersetzen durch eine langfristige Beleihung, die etwa den Grundsätzen der Hypothekengewinnabgabe entspricht.

Zu § 4

Diese Vorschrift enthält die dingliche Sicherung des zum Zwecke der Ablösung gewährten Darlehens. Danach soll kraft Gesetzes die Schweizerfranken-Grundschuld auf den Bund unter Umwandlung in eine DM-Grundschuld übergehen. Die Vorschrift bringt mit ihren einleitenden Worten gleichzeitig zum Ausdruck, daß die Zahlung des Ablösungsbetrages unmittelbar von der verwaltenden Stelle an den Gläubiger erfolgt.

Zu § 5

Diese Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 6

Diese Vorschrift enthält das Inkrafttreten des Gesetzes.